

Consulta CU 06.21 que formula el Servicio de Medio Ambiente y Escena Urbana de la JMD de Puente de Vallecas sobre posibilidad de informar favorablemente edificación de nueva planta en parcela que, en uno de sus lindes, según alineación oficial resultante del Planeamiento, existe edificación planta baja en fuera de ordenación absoluta y pendiente de su adquisición por expropiación con destino a tramo de calle de viario público.

I.- Antecedentes.

A la vista de la consulta urbanística remitida en fecha 1 de octubre de 2021 por el Distrito de Puente de Vallecas relativa a solicitud de licencia de edificación de obras de nueva planta en la parcela situada en la calle Pico de Mulhacén 4, se informa:

1.- Según los datos que se ponen de manifiesto en la consulta que se plantea, la configuración de la parcela es en esquina, con alineación oficial a la calle Pico de Mulhacén y calle Camino de Valderribas. Con respecto a esta, se indica “ *...existe una edificación en planta baja en fuera de ordenación absoluta, pendiente de ejecución por expropiación y posterior demolición para incluir la parcela como tramo de acera del Camino de Valderribas..*”

Se indica así mismo que consta un documento oficial expedido por el Ayuntamiento de “alineación oficial de la parcela” que señala, pese a la circunstancia descrita, es “solar” con base a lo dispuesto en el último párrafo del artículo 6.2.10, apartado 1 b) de las Normas Urbanística del PGOU 1997 de Madrid, esto es, *...que las vías previstas en el planeamiento con las que linde la parcela tengan pavimentada la calzada y encintado de aceras... Se exceptúan aquellas vías que estén incluidas en instrumentos de planeamiento o gestión que no afecten a la parcela, siempre y cuando existan otras vías que cumplan la condición del párrafo anterior*, por lo que pudiera considerarse tal excepción y concluir por el carácter de solar de la parcela y, por lo mismo, resultar ésta edificable.

2.- Por el contenido de la consulta, y a los efectos del artículo 4 del Decreto de Alcaldía de 21 agosto 2017 regulador de la Comisión Técnica de Seguimiento e Interpretación de Ordenanza Municipal Tramitación de Licencias, la emisión de consulta vinculante para los servicios municipales en fijación de criterio interpretativo de la normativa urbanística y sectorial vigente con incidencia en las distintas modalidades de control urbanístico municipal.

No obstante lo anterior, a efectos de evacuación de la consulta de que se trata, por la Secretaría Permanente de la Comisión, se emite el presente Informe -no vinculante- para trasladar su criterio en relación con la cuestión planteada, ello con base al artículo 13.3 del citado Decreto de Alcaldía de 21 de agosto de 2017.

II.- Consideraciones jurídicas.

1.- La pretendida finca a edificar entendemos es una parcela única, con el concepto que de parcela nos da el artículo 6.2.1 de las NNUU del PGOU 97 Madrid, “ *... se entiende por parcela la superficie real del terreno deslindada como unidad predial independiente...*”, y es precisamente en su lindero con la vía pública, dada la situación esquina que se cita, con alineaciones oficiales a dos calles. Siendo ello así, la alineación oficial (que debe decirse es única con el estado de un Planeamiento urbanístico determinado, en el caso Plan General de Madrid de 1997 y con el Plano de Ordenación que resulte aplicable a la finca sita en calle Pico de Mulhacén 4, que respecto de este suelo urbano consolidado contiene todas las determinaciones de ordenación) debe marcar, en ambas calles de la esquina en cuestión, *la línea que separa los suelos destinados a vía pública de la parcela edificable*. Ello es así por aplicación del artículo 6.2.5 apartado 1 de las NNUU del PGOU 1997, *...Alineación oficial, exterior o pública. Es la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a vía pública o espacios libres públicos, de las parcelas edificables o del espacio interpuesto definido en el artículo 6.2.10...* Por lo que es forzoso concluir, en el caso, que la alineación oficial viene marcada en el correspondiente Plano de Ordenación y con su doble lindero a las dos vías públicas, de un lado calle Pico de Mulhacén y de otro calle Camino de Valderribas.

Son esos mismos Planos de ordenación, y en su caso el Plano de Gestión, los que determinan la situación de la alineación con la calle Camino de Valderribas, al parecer inconclusa con gestión urbanística pendiente por expropiación de parte de la parcela que debe ser destinada a viario público o acera, destino urbanístico de tal parte que hace esté en situación de fuera de ordenación absoluta una edificación allí existente he incluida en la única parcela hoy existente.

De lo recordado la primera conclusión derivada será que, siendo única la parcela, y lindando con dos vías públicas, su alineación oficial resultará ser precisa respecto de

ambas calles o suelos con destino vía pública, en conformidad a las determinaciones que están contenidas en el Plano de ordenación, en su caso completadas con el plano de gestión, del vigente PGOU 1997 que respecto de este suelo contienen todas las determinaciones de ordenación son sometimiento, en el caso, a la Ordenanza Zonal 4 Edificación en Manzana Cerrada.

2.- Según se pone de manifiesto, la parcela cuenta con una expresa Alineación Oficial que afirma que es un *solar* y que ello es así por cuanto se ha considerado, en la aplicación del artículo 6.2.10 de las NNUU del PGOU 1997 la excepción prevista en el apartado 1 b)... *que las vías previstas en el planeamiento con las que linde la parcela tengan pavimentada la calzada y encintado de aceras... Se exceptúan aquéllas vías que estén incluidas en instrumentos de planeamiento o gestión que no afecten a la parcela, siempre y cuando existan otras vías que cumplan la condición del párrafo anterior...*, pero no podemos entender la excepción sea aplicable pues, lindando la parcela (que es única) también con la calle Camino de Valderribas, inconclusa en cuanto a su encintado de aceras y obtención del suelo por expropiación, no puede sostenerse que se trata de una vía pública *que no afecta a la parcela* por el hecho de que exista alineación oficial cierta otra vía pública pavimentada y encintada en otra calle de otro de los frentes de la parcela. De seguirse esta interpretación ocurrirá, siempre, que las parcelas que por su ubicación física y existencia jurídica tengan frente o linde con varias vías públicas se convertirán en solares edificables por el simple hecho de tener - con una sola de tales calles- la situación exigida por el artículo 6.2.10, ignorando la situación de la misma parcela con el resto de los lindes con el dominio público y viario.

Es por ello que entendemos no resulta aplicable la excepción que se prevé en artículo 6.2.10 apartado 1 b) último párrafo, de las NNUU del Plan General 1997 de Madrid.

3.- Los artículos 19 de la Ley 9/2001 de Suelo de Madrid, 41 y concordantes del RD 3288/1978 de 25 de agosto Reglamento de Gestión Urbanística, y 1.4.4 de las NNUU del PGOU 1997 Madrid, permiten la edificación de las parcelas de suelo urbano aún pendientes de obras de urbanización u obras accesorias cuando se asegure y garantice la urbanización simultánea con la edificación, pero ello está establecido en relación con unidades de ejecución o actuaciones de gestión urbanística integradas y cuando esa obra de urbanización (o puntuales obras accesorias) dependan de la actividad de los particulares. No es el caso, dado que la actuación pendiente lo es de obtención del suelo por expropiación y gestión de la obra (completar vía pública o su tramo de acera) por la Administración pública expropiante.

III.- Conclusión.

1.- En el supuesto de que una parcela de suelo urbano, por su configuración física, tenga frente y linde con distintas vías públicas, su alineación oficial, necesaria para que la misma adquiera la condición de solar edificable, deberá existir en relación con todos los lindes con el suelo destinado a vía pública o espacio público en directa interpretación de los artículos 6.2.5 y 6.2.10 apartado 1 de las Normas Urbanísticas del Plan General de 1997 de Madrid.

2.- Para que pueda considerarse la aplicación de la “excepción prevista” en el último párrafo del artículo 6.2.10 apartado 1 b) de las Normas Urbanísticas del Plan General 1997 de Madrid, es preciso que la *vía pública no deslindada no afecte a la parcela*, no siendo el caso de la presente consulta pues una parte de la parcela está, por planeamiento, destinada a vía pública y acerado pendiente de su obtención por expropiación y ejecución de las obras públicas precisas, incluida una demolición de edificación fuera de ordenación absoluta, sin que la institución posible de edificación simultánea a la edificación pueda solventar la cuestión dado que las obras de urbanización u obras accesorias a ejecutar no dependen de la actividad jurídica del titular de la parcela por cuanto no se trata de sistema de gestión urbanística privada.